

hirigintza-kudeaketa eta -gauzatzea (I)



hirigintza-zuzenbidearen fase nagusiak

(Lurzorua-ren Legea onetsi eta gero)

- 1.- HIRIGINTZA-PLANGINTZA
- 2.- HIRIGINTZA-KUDEAKETA
- 3.- HIRIGINTZA-EGIKARITZEA
- 4.- HIRIGINTZA-DIZIPLINA

fase nagusietako tresna nagusiak

HIRIGINTZA-PLANGINTZA



Hiria Antolatzeko Plan Orokorra

Sektorizazio Plana

Bateragarritasun Plana

Plan Partziala

Hiri Antolakuntzarako Plan Berezia

Xehetasun Azterlana

HIRIGINTZA-KUDEAKETA



Urbanizatzeko Jarduera Programa

Hirigintza-hitzaarmena

Birpartzelazio Proiektua

Urbanizazio Proiektua

Urbanizatzeko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)

hiri-lurzoru finkatugabeko eta lurzoru
urbanizagarriko jarduera urbanizatzaile
integratuen gauzatzea arautzen eta
antolatzen duen tresna

Urbanizatzeko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)

zereginak:

- jarduera integratuaren eremua mugatzea (egikaritze-unitate(ar)en mugak aldatu ditzake)
- jarduera-sistema zehaztea (kudeaketa mota, publikoa ala pribatua izan daitekeena)
- jarduera integratuak gauzatzeko baldintza juridikoak, teknikoak eta ekonomikoak zehaztea
- urbanizazio-obrak eta haien kostua zehaztea
- urbanizatzeko eta eraikitze epeak zehaztea

Urbanizatzeko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)

ezin du aldatu ez antolakuntza egituratzailea
ezta antolakuntza xehatua ere

horregatik, plangintza eta gero (edo
plangintzarekin batera) egiten da

Urbanizatzeko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)

edukia:

- eduki tekniko-urbanistikoa**: urbanizazio-obrak zehaztu eta baloratu behar ditu, aurreproiektu baten sakontasunarekin
- eduki juridiko-urbanistikoa**: plangintzaren gauzatzea kudeatzeko jarduera-sistema zehaztu behar du, egikaritze-unitatea(k) mugatu, epeak zehaztu (birpartzelazioa egiteko, urbanizazioa gauzatzeko, eraikitze), udalari lagatuko zai(zki)on zorua(k) proposatu, balizko egoileen lekualdatzea programatu

Urbanizatzeko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)

gutxieneko dokumentazioa:

- memoria
- urbanizazio-aurreproiektua
- informazio-planoak, jarduera-eremua mugatuz
- plano partzelarioa, jatorrizko lursailen jabe guztiak zerrendatuz
- bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterlana

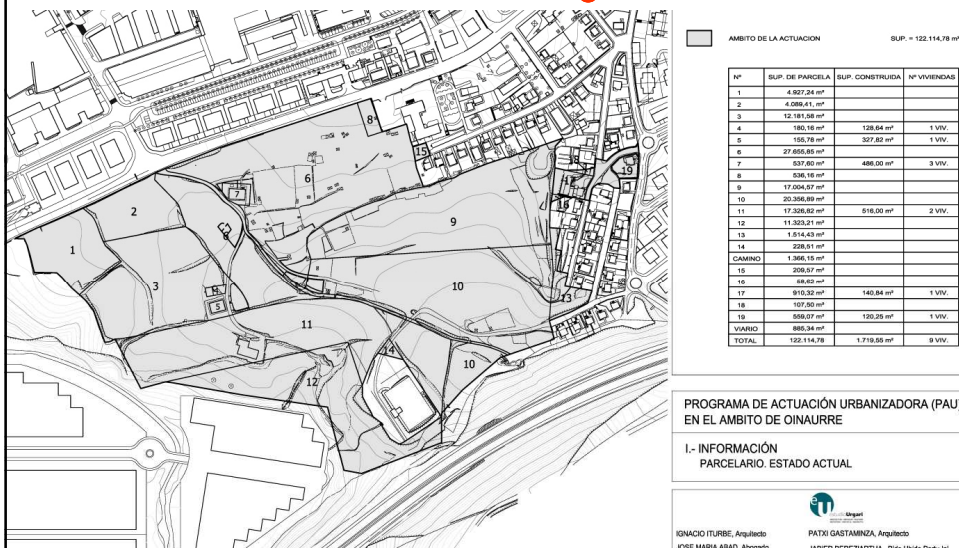
Urbanizatzeoko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)



Jarduera-eremuaren kokapena

Oinaurre eremua Urbanizatzeoko Jarduera Programa. Irún, 2008

Urbanizatzeoko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)



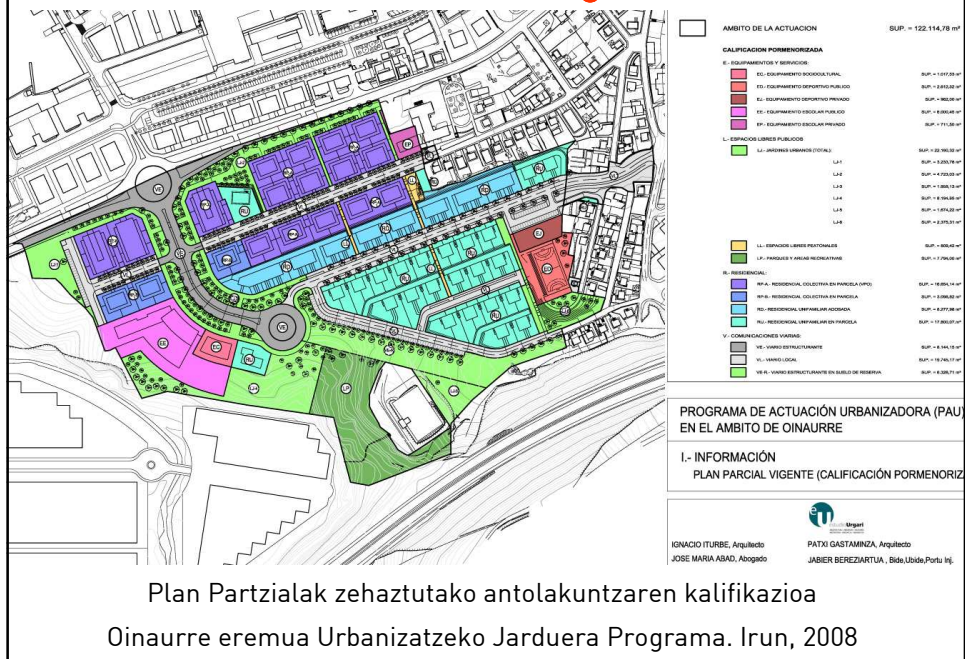
Egungo plano partzelarioa

Oinaurre eremua Urbanizatzeoko Jarduera Programa. Irún, 2008

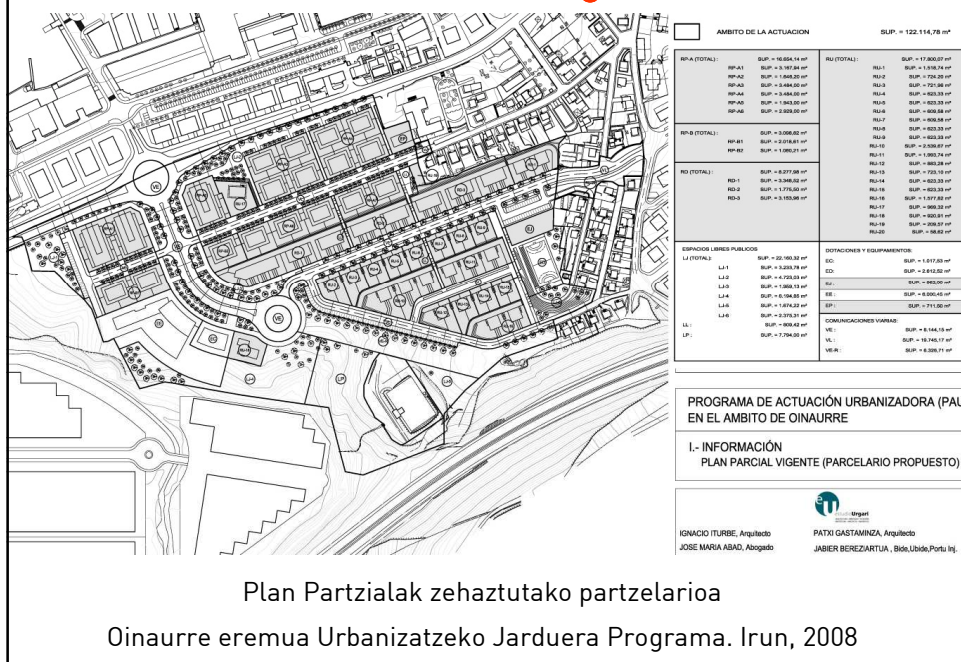
Urbanizatzeko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)



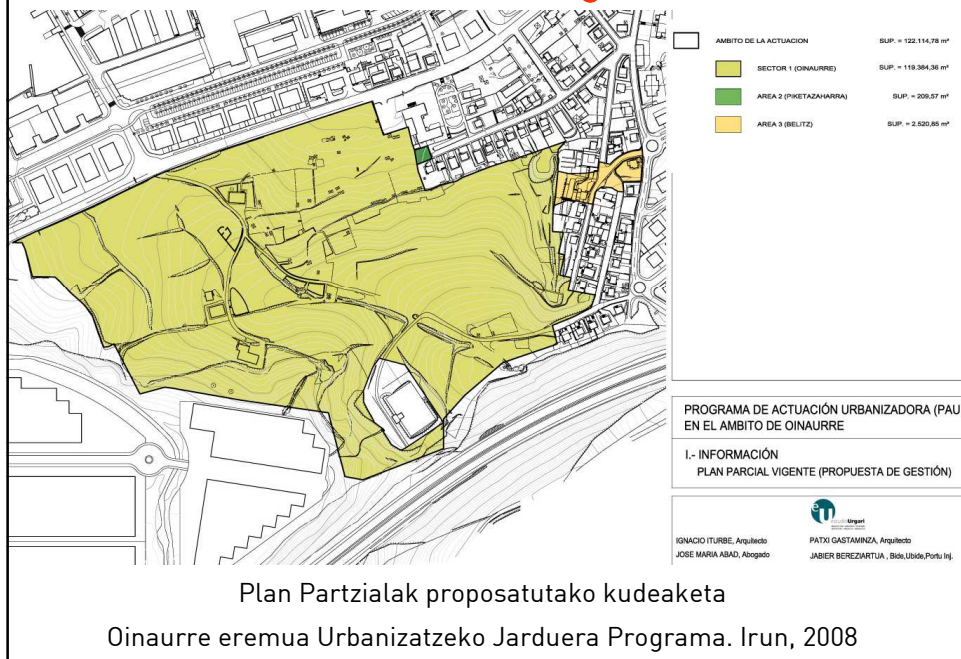
Urbanizatzeko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)



Urbanizatzeoko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)



Urbanizatzeoko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)



tokiko sistema atxikiak edo adskribatuak

IRUNGO "6.2.01 OINAURRE" EREMUA URBANIZATZEKO JARDUKETA - PROGRAMA
PROGRAMA DE ACUTACIÓN URBANIZADORA EN EL ÁMBITO DE OINAURRE

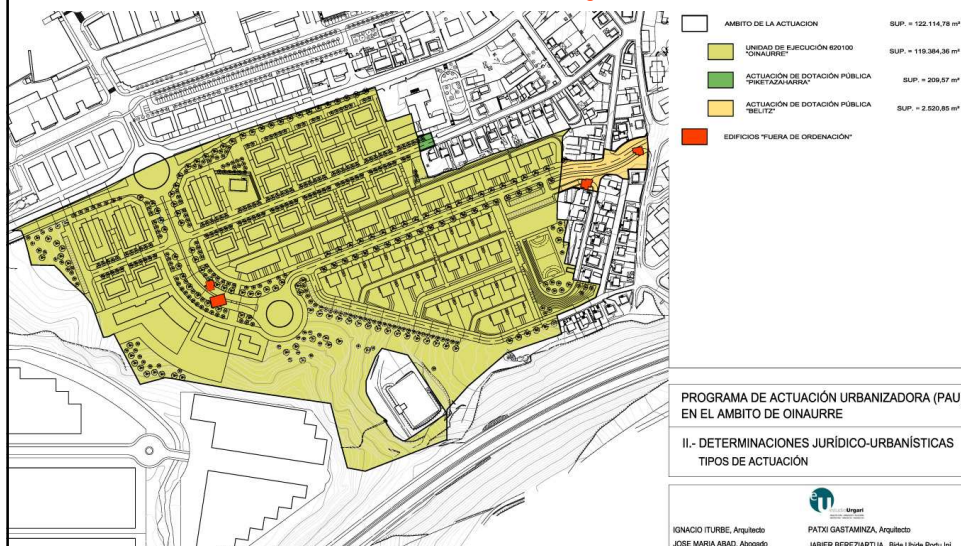
DONOSTIA, 2008KO MARTXOA
SAN SEBASTIAN, MARZO 2008
DOCUMENTO "A": MEMORIA JUSTIFICATIVA -3-

La totalidad del suelo definido como Sector 1 "Oinaurre" se contempla como una única "Actuación Integrada" que deberá ser objeto de una única programación conforme a lo establecido por el Programa de Actuación Urbanizadora a desarrollar.

Asimismo, las áreas 2 "Piketazarra" y 3 "Belitz", clasificadas como suelo urbano, y definidas con el objetivo de asegurar la prolongación y conexión con los viarios existentes, se definen como actuaciones adscritas a la "Actuación Integrada" definida, de acuerdo con lo establecido en el artículo 138 de la Ley 2/2006, y a los efectos del costeamiento de la obtención de suelo y de la ejecución de las obras referidas a la red viaria.

hiri-lurzoru finkatugabeko egikaritze-unitateetan
(ondo justifikatuta) kanpoko tokiko zuzkidurak ere
sartu edo adskribitu daitezke, zuzkiduretarako zoru
horiek doan lortzeko

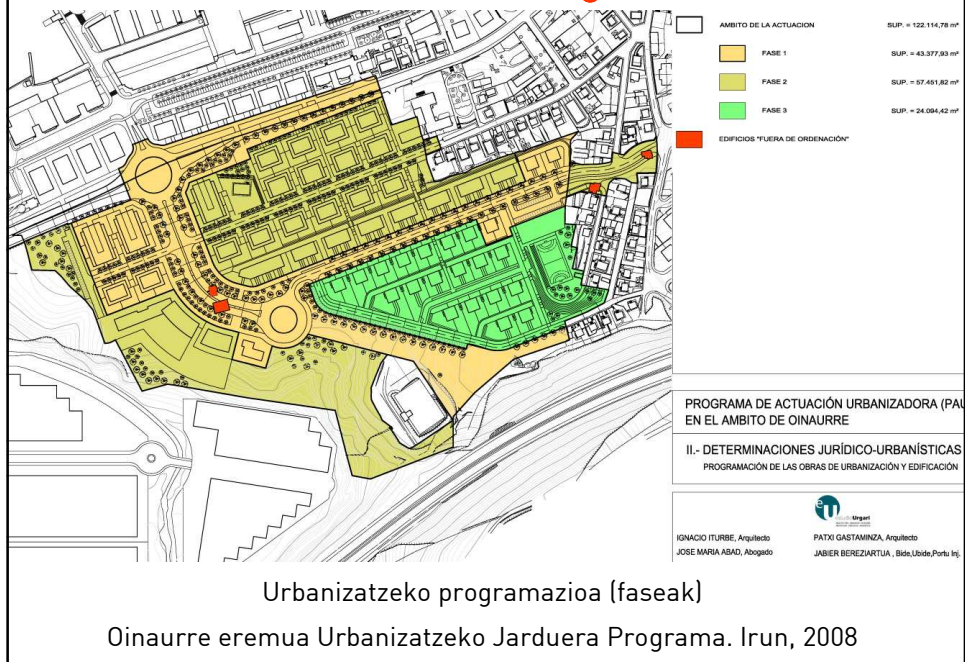
Urbanizatzeoko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)



Jarduera urbanizatzaile motak

Oinaurre eremua Urbanizatzeoko Jarduera Programa. Irún, 2008

Urbanizatzeko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)



3.7. PROGRAMACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

3.7.1. Descripción General

Se ha previsto la realización de las obras de urbanización y edificación en fases de trabajo y en correspondencia con la complejidad de las obras a ejecutar. Asimismo, a la hora de planificar la ejecución, se ha considerado el criterio de minimizar los realojos transitorios, así como los plazos para la realización de los realojos definitivos.

Las fases de trabajo previstas son las siguientes:

• FASE 1:

En esta fase se contempla la ejecución de los trabajos referidos a los desvíos definitivos de las redes principales existentes, y que conlleven el derribo de las edificaciones residenciales actualmente sitas en los parcelos 4 y 5. Igualmente se prevé la urbanización de los viarios principales de distribución incluidos en el ámbito.

Asimismo se prevé la construcción de las edificaciones destinadas a los realojos definitivos y de las edificaciones residenciales localizadas al oeste del viario de acceso al ámbito.

Se prevé el inicio de esta fase en el primer trimestre de 2009 y su finalización durante el cuarto trimestre de 2010, lo que representa un plazo máximo de 24 meses para la realización de la totalidad de las obras previstas en esta fase de trabajo.

• FASE 2:

En esta fase se contempla el realojo definitivo de los ocupantes de las edificaciones declaradas fuera de ordenación, la ejecución definitiva y enlace de los viarios de acceso y distribución, así como la urbanización y preparación de los espacios públicos, zonas verdes y parcelas dotacionales definidas.

Asimismo se contempla la edificación de las parcelas residenciales RP-A, RP-B y RD, a excepción de las ya contempladas en la fase anterior.

Se prevé el inicio de esta fase durante el segundo trimestre de 2010, posibilitando así mismo el solape de la edificación con la urbanización prevista en la fase 1. Se prevé la finalización de esta fase durante el cuarto trimestre de 2011, lo que representa un plazo máximo de 24 meses para la totalidad de las obras definidas en esta fase de trabajo.

• FASE 3:

En esta fase se contempla la ejecución de los trabajos necesarios y referidos a la ordenación residencial a ubicar en la parte alta del ámbito. Se prevé la realización de los viarios de cumbre y de acceso a las parcelas residenciales, así como la urbanización y preparación de los espacios públicos, zonas verdes y parcelas dotacionales definidas.

Asimismo se contempla la edificación de las parcelas residenciales RU, a excepción de la ya contempladas en la fase 1.

Se prevé el inicio de esta fase durante el primer trimestre de 2011 y su finalización durante el segundo trimestre de 2012, lo que representa un plazo máximo de 18 meses para la totalidad de las obras definidas en esta fase de trabajo.

Asimismo, y caso de considerarse conveniente, esta fase podría iniciarse durante el segundo trimestre de 2010 haciendo coincidir el inicio de la construcción de esta fase con el final de la fase 1, y con el inicio de la fase 2 y respetando en todo caso los plazos programados.

Urbanizatzeko Jarduera Programa

Urbanizatzeko eta eraikitze programazioa (faseak)

Oinurre eremua
Urbanizatzeko Jarduera Programa. Irun, 2008

3.6. PLAZOS DE PROYECTOS Y GESTIÓN

Previamente al inicio de la Urbanización del ámbito de "Oinaurre" se deberán realizar los siguientes proyectos y actos referidos a la gestión de este ámbito:

- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

Entrega de documentación para su aprobación inicial en marzo de 2008. Se prevé la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora en mayo de 2008.

- FIRMA DEL CONVENIO URBANÍSTICO

Plazo de un mes contado desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora. Se prevé en junio de 2008.

- CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE CONCERTACIÓN

Plazo de un mes contado desde la firma del Convenio Urbanístico. Se prevé en julio de 2008.

- RATIFICACIÓN DE LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE CONCERTACIÓN

Plazo de un mes contado desde la constitución de la Junta de Concertación. Se prevé en agosto de 2008.

- PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Entrega de documentación para su aprobación inicial en mayo de 2008, coincidiendo con la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora. Se prevé la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización en julio de 2008.

- PROYECTO DE REPARCELACIÓN:

Entrega de documentación para su aprobación inicial un mes después de la ratificación de la escritura de Constitución de la Junta de Concertación (septiembre de 2008). Se prevé la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación en noviembre de 2008.

Urbanizatzeko Jarduera Programa

Kudeaketa-proiektuetarako epeak

Oinaurre eremua Urbanizatzeko Jarduera Programa. Irun, 2008

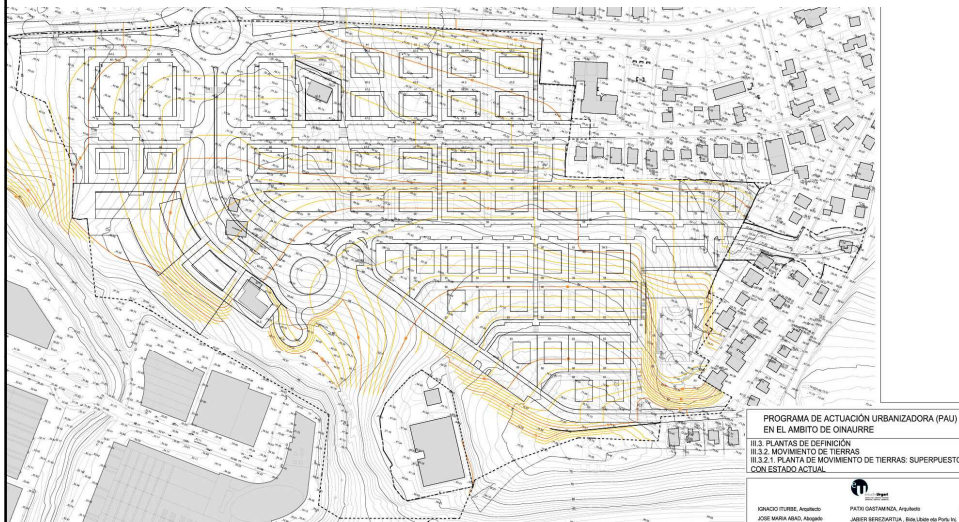
Urbanizatzeko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)



Eraispenak (gehienak, etxolak)

Oinaurre eremua Urbanizatzeko Jarduera Programa. Irun, 2008

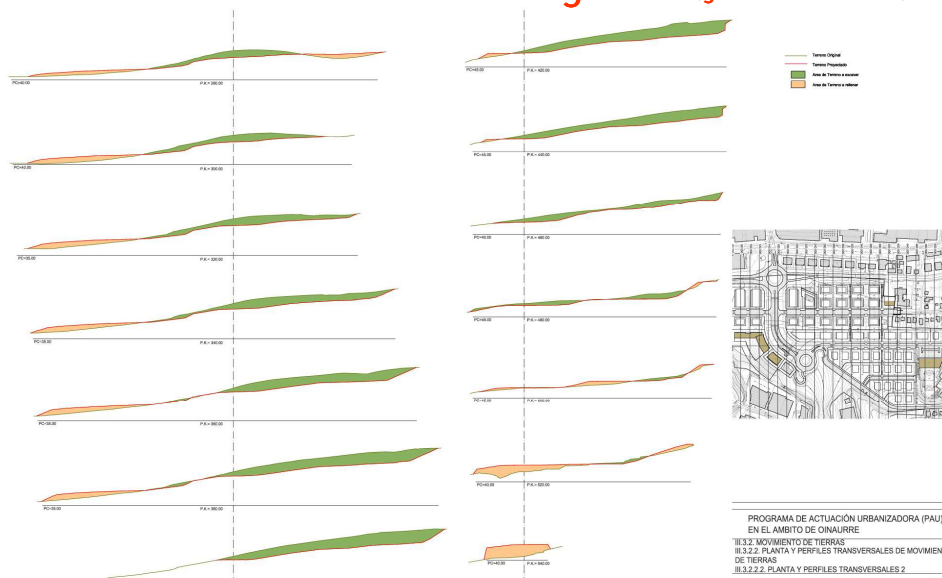
Urbanizatzeoko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)



Lur-mugimenduen oinplano gainjarria

Oinaurre eremua Urbanizatzeoko Jarduera Programa. Irun, 2008

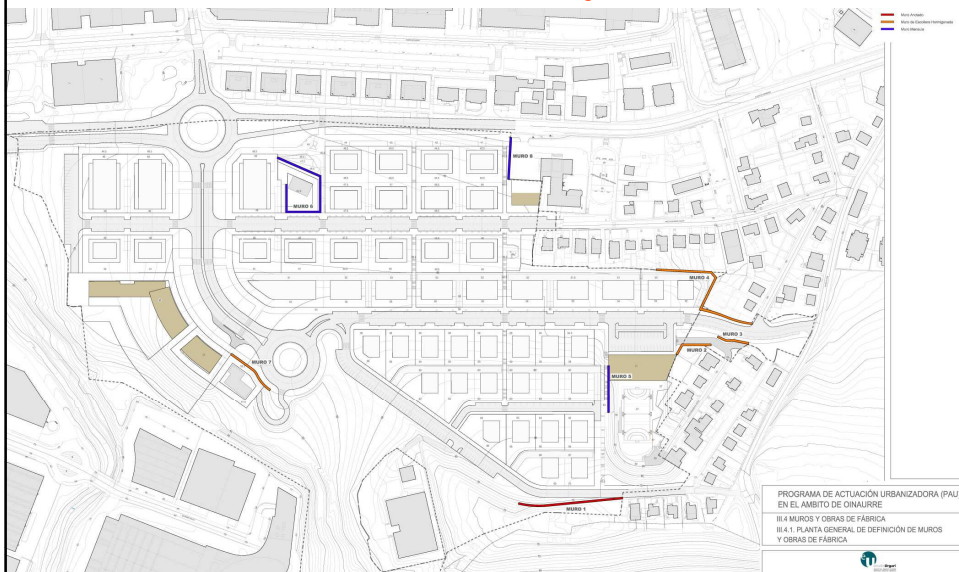
Urbanizatzeoko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)



Lur-mugimenduen sekzioak

Oinaurre eremua Urbanizatzeoko Jarduera Programa. Irun, 2008

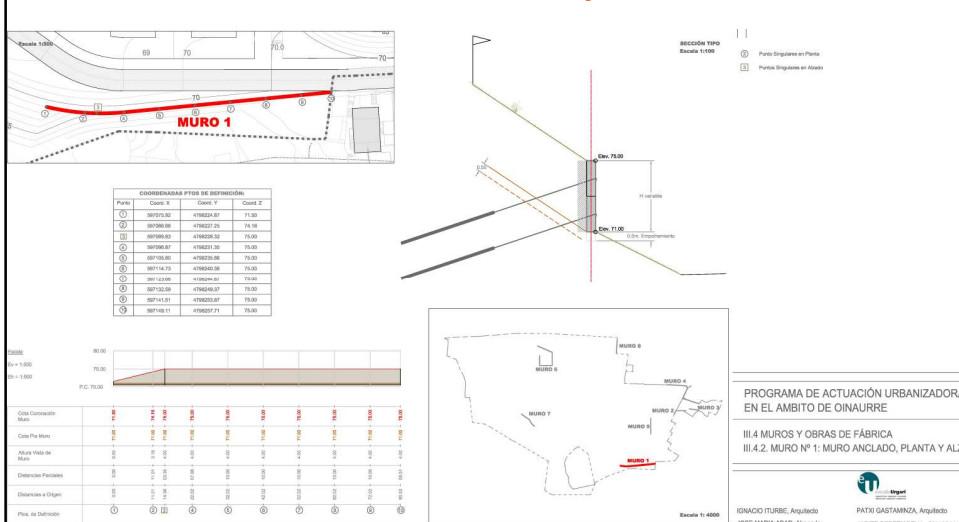
Urbanizatzeoko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)



Eustormen kokapena

Oinurre eremua Urbanizatzeoko Jarduera Programa. Irun, 2008

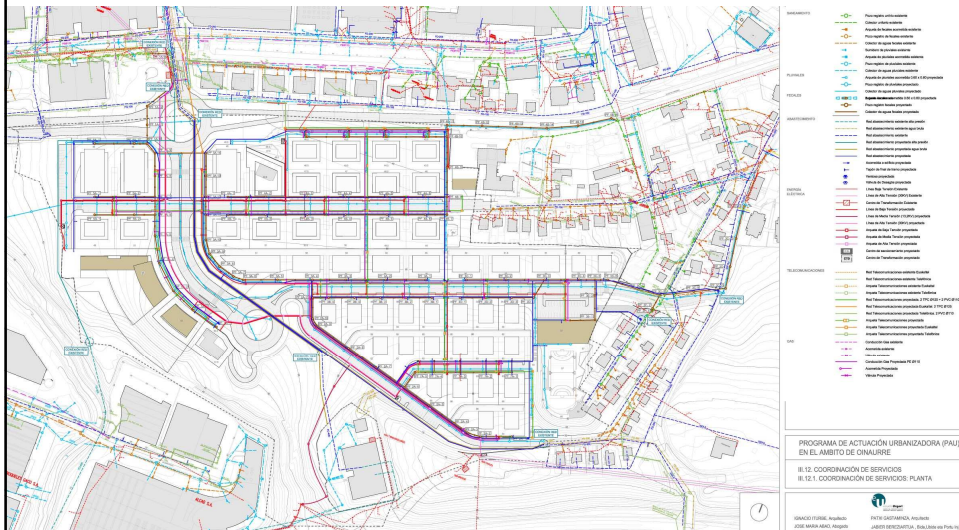
Urbanizatzeoko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)



Eustorma baten definizioa

Oinurre eremua Urbanizatzeoko Jarduera Programa. Irun, 2008

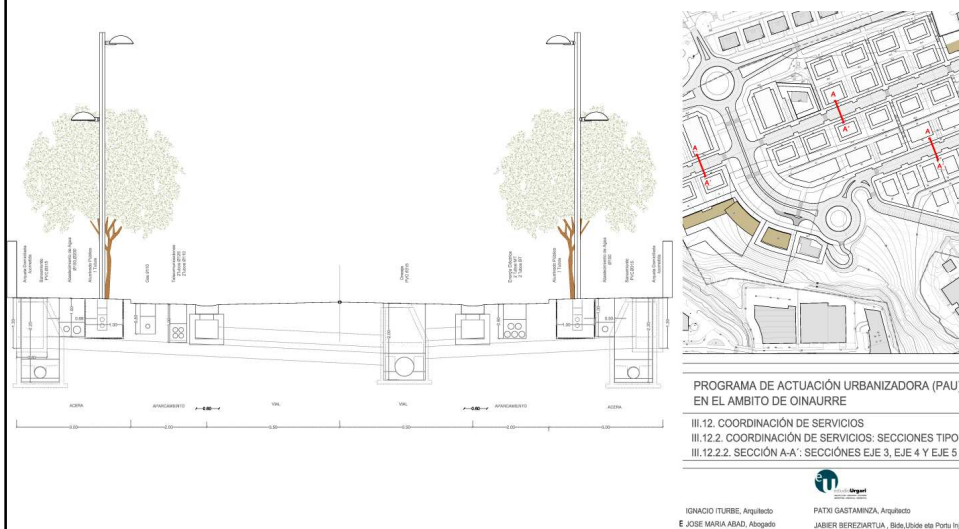
Urbanizatzeko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)



Instalazioen gainjartzea

Oinaurre eremua Urbanizatzeko Jarduera Programa. Irun, 2008

Urbanizatzeko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)



Kale baten ebaketa

Oinaurre eremua Urbanizatzeko Jarduera Programa. Irun, 2008

Urbanizatzeko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)

IRUNGO "6.2.01 OINAURRE" EREMUA URBANIZATZEKO JARDUKETA - PROGRAMA
PROGRAMA DE ACUACIÓN URBANIZADORA EN EL ÁMBITO DE OINAURRE

DONOSTIA, 2008KO MARTXOA
SAN SEBASTIAN, MARZO 2008

DOCUMENTO "B": ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN -I-

ÍNDICE:

1. CONTENIDO DEL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN	2
2. DESCRIPCIÓN GENERAL Y ESTADO ACTUAL	2
2.1. DATOS GEOGRÁFICOS	2
2.2. TOPOGRAFÍA, SUPERFICIE Y LINDEROS	2
2.3. CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS	2
2.4. DESARROLLO URBANO EXISTENTE	3
3. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	5
3.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS OBRAS Y DEL PROCESO DE EJECUCIÓN	5
3.2. DEMOLICIONES Y DERRIBOS	6
3.3. MOVIMIENTO DE TIERRAS GENERAL	7
3.4. ESTRUCTURAS Y OBRAS DE FÁBRICA	8
3.5. RED VIARIA	10
3.6. REDES DE SERVICIOS URBANOS	10
3.7. PAVIMENTACIÓN Y ELEMENTOS DE OBRA EN CAMINOS Y ESPACIOS PEATONALES	14
3.8. MOBILIARIO URBANO	15
3.9. JARDINERÍA	15
4. PROGRAMACIÓN DE LAS OBRAS	15
5. PRESUPUESTO DE LAS OBRAS	15

Urbanizazio-aurreproiektuaren aurkibidea

Oinaurre eremua Urbanizatzeko Jarduera Programa. Irun, 2008

Urbanizatzeko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)

IRUNGO "6.2.01 OINAURRE" EREMUA URBANIZATZEKO JARDUKETA - PROGRAMA
PROGRAMA DE ACUACIÓN URBANIZADORA EN EL ÁMBITO DE OINAURRE

DONOSTIA, 2008KO MARTXOA
SAN SEBASTIAN, MARZO 2008

ÍNDICE GENERAL

ÍNDICE GENERAL DE DOCUMENTOS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA:

DOCUMENTO A: MEMORIA JUSTIFICATIVA

DOCUMENTO B: ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

DOCUMENTO C: PLANOS

DOCUMENTO D: PLANO PARCELARIO Y RELACIÓN DE TITULARES

DOCUMENTO E: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

Urbanizatzeko Jarduera Programaren aurkibide orokorra

Oinaurre eremua Urbanizatzeko Jarduera Programa. Irun, 2008